



Snapshot

MARCHÉ DES BUREAUX

S 2 2 0 2 3

VAUD | SUISSE



Aperçu général

En 2023, le secteur des bureaux dans le canton de Vaud s'est caractérisé par un marché locatif dynamique, en contraste avec un secteur de l'investissement marqué par l'incertitude.

Location

Au niveau de la location, le canton de Vaud a connu une expansion majeure du stock de bureaux, avec un ajout de 115'000 m², principalement aux alentours de Lausanne.

Cette croissance a coïncidé avec une demande stable, voire en hausse pour des espaces de taille intermédiaire, témoignant de l'attrait soutenu pour l'arc lémanique.

Malgré l'offre croissante, la disponibilité globale est restée faible, à 4.6 % au niveau cantonal, et même plus restreinte à Lausanne avec un taux de 4.2 % en fin d'année.

En 2024, le marché locatif sera porté par l'intérêt soutenu des entreprises innovantes et un climat économique propice, avec de nouveaux projets répondant au besoin d'espaces de travail contemporains.

Investissement

En 2023, le secteur de l'investissement tertiaire a connu un revirement, marqué par une baisse des transactions et un désengagement des institutionnels suisses.

La hausse des taux d'intérêt et les performances mitigées des levées de fonds ont pesé sur le marché. Néanmoins, les emplacements stratégiques ont conservé leur attrait, grâce à leur valeur intrinsèque et leur accessibilité.

Pour 2024, avec l'émergence de nouvelles pratiques de travail et les changements dans la réglementation énergétique, on s'attend à un ajustement des primes de risque, qui variera de 25 à 50 pb en fonction de la localisation et l'efficacité énergétique des propriétés.

Indicateurs clés en 2023

123 k

Projets en cours en m²

5.18 M

Stock en m²

4.6 %

Taux de disponibilité

3.5 %

Rendement brut prime

Location Vaud

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Stock total | 5'180'000 m ² SBP |
| Variation par rapport à 2022 | + 2.3 % |
| Surface disponible | 236'500 m ² SBP |
| Taux de disponibilité | 4.6 % |
| Pipeline jusqu'à 2026 | 123'000 m ² SBP |
| Loyer prime | 500 CHF/m ² /an |

Location Lausanne

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Stock total | 3'081'000 m ² SBP |
| Variation par rapport à 2022 | + 3.7 % |
| Surface disponible | 130'250 m ² SBP |
| Taux de disponibilité | 4.2 % |
| Pipeline jusqu'à 2026 | 104'000 m ² SBP |
| Loyer prime | 500 CHF/m ² /an |



Location

En 2023, le marché des bureaux dans le canton de Vaud affiche une expansion notable du stock total, avec plus de 115'000 m² de surfaces nouvellement livrées.

La grande majorité de ces nouveaux projets, soit environ 110'000 m², est localisée en périphérie de Lausanne, dans les secteurs ouest et nord.

Quant à la demande, elle reste stable, voire en progression, pour les surfaces de taille intermédiaire, variant entre 200 et 500 m². Cette demande soutenue est observée principalement dans les secteurs urbains de la région lausannoise, ainsi qu'à Morges et Nyon, bien que dans une moindre mesure.

Cette tendance souligne l'attrait continu des régions de l'arc lémanique en tant que destinations prisées pour les entreprises désirant établir ou développer leurs activités. Cet intérêt est soutenu par plusieurs facteurs, notamment :

- un environnement économique robuste,
- une main-d'œuvre hautement qualifiée et
- des prix compétitifs.

En dépit de l'augmentation des stocks de bureaux, l'offre d'espaces tertiaires dans les zones les plus prisées reste restreinte. Cela se reflète par une disponibilité globale relative-ment basse, à 4.6 % au niveau cantonal.

À Lausanne et ses environs, la disponibilité de bureaux diminue également pour atteindre 4.2 % en fin d'année 2023. Cette rareté d'offre, particulièrement observée au cœur de la ville, a également contribué à une stabilisation, voire à une augmentation, des loyers.

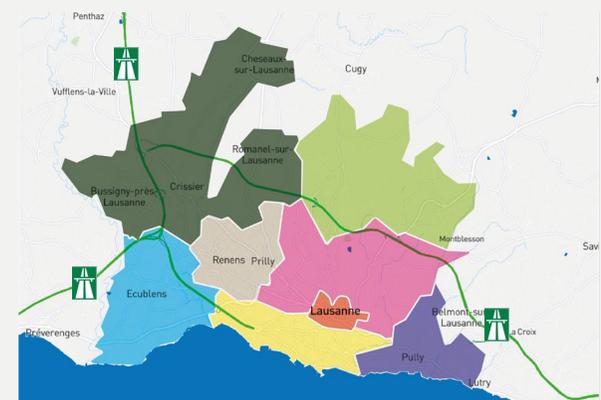
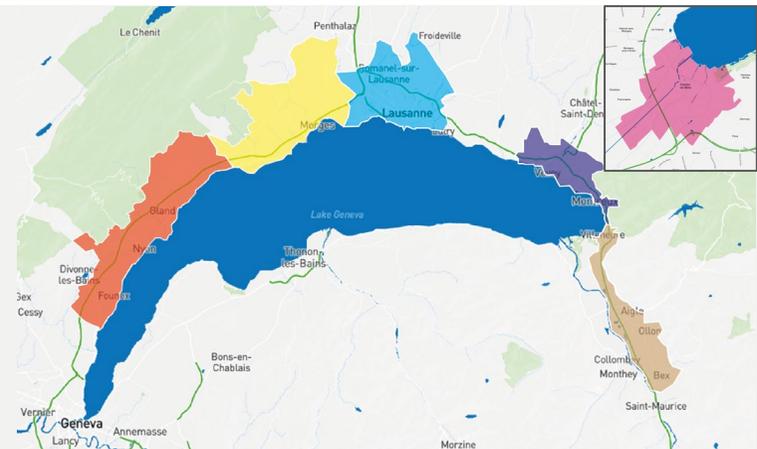
En 2024, le marché de la location est susceptible de continuer sur sa trajectoire positive, en partie grâce à l'attrait de la région pour les entreprises innovantes en quête de hubs dynamiques, ainsi qu'aux perspectives économiques encourageantes.

Des projets majeurs tels que Biopôle, Bloom, MixCity et Pulse contribueront à enrichir le paysage immobilier de la région. Cette expansion devrait répondre à la demande croissante pour des espaces de travail modernes et fonctionnels.

Indicateurs de location

| Vaud | Loyers CHF/m ² | Disponibilité % du stock | Perspectives de la demande |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Nyon | de 250 à 350 | 5.0 % | → |
| Morges | de 220 à 320 | 8.5 % | → |
| Lausanne | de 220 à 500 | 4.2 % | ↗ |
| Vevey | de 240 à 290 | 2.5 % | → |
| Aigle | de 220 à 270 | 2.0 % | → |
| Yverdon-les-Bains | de 210 à 260 | 5.0 % | → |

| Lausanne | Loyers CHF/m ² | Disponibilité % du stock | Perspectives de la demande |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Lausanne Centre | de 300 à 500 | 3.0 % | ↗ |
| Lausanne Lac | de 350 à 430 | 2.0 % | ↗ |
| Lausanne Nord | de 250 à 320 | 3.5 % | → |
| Lausanne Est | de 220 à 300 | 2.0 % | → |
| Le Mont – Epalinges | de 220 à 300 | 13.5 % | → |
| EPFL – UNIL | de 240 à 290 | 3.0 % | ↗ |
| Lausanne Ouest | de 230 à 320 | 6.0 % | → |
| Périphérie Ouest | de 220 à 270 | 13.5 % | → |



Investissement

En 2023, le marché vaudois de l'investissement en surfaces tertiaires a subi un retournement significatif, caractérisé par une diminution du nombre de transactions, avec un déclin marqué de la demande des investisseurs institutionnels suisses au profit des investisseurs privés, des utilisateurs et des Family Offices.

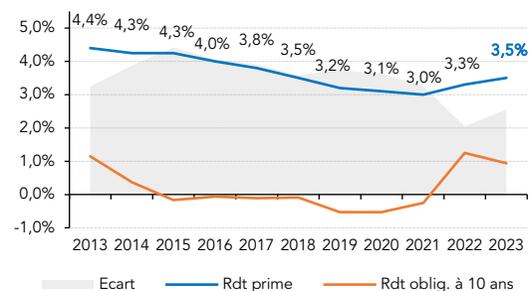
Ce déclin général de l'intérêt pour les espaces de bureaux est principalement imputable à l'évolution des taux d'intérêt et aux performances décevantes des levées de fonds, ce qui a influencé la dynamique d'investissement dans le canton.

À Lausanne, les immeubles de bureaux qui devraient mieux résister à la hausse des rendements sont stratégiquement situés dans des zones centrales telles que le CBD et les secteurs sud adjacents au lac. Ces emplacements privilégiés bénéficient d'une valeur intrinsèque stable en raison de leur position et de leur accessibilité.

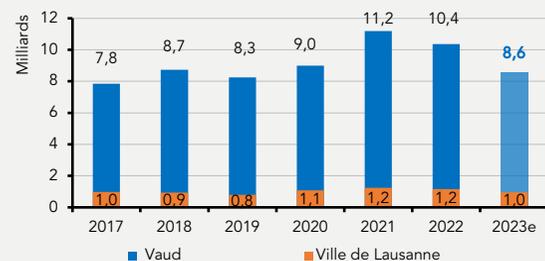
En revanche, les nouveaux modèles de travail et l'intense activité de construction dans la partie ouest de l'agglomération lausannoise, ainsi que dans les régions de Morges et de Nyon, continueront d'exercer une pression à la baisse sur les prix des biens situés en dehors de zones clés.

En raison de l'écart observé actuellement entre les rendements obligataires et les rendements *prime*, une correction des primes de risque est envisagée, avec une augmentation allant de 25 à 50 pb, en fonction de l'emplacement et de la performance énergétique des bâtiments.

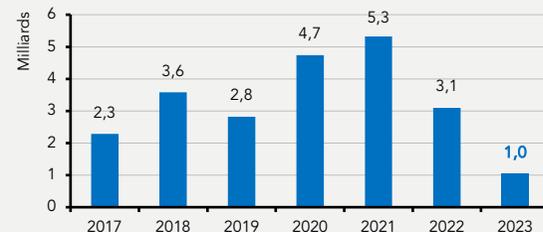
RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



VOLUME DE TRANSACTIONS EN CHF (TOUTE TYPOLOGIE)



ENTRÉES DE CAPITAUX EN CHF (FONDS IMMOBILIERS CH)





spg partner

Rue Ferdinand-Hodler 23

1207 Genève

+41 22 707 46 00

geneva@spgpartner.ch

Clause de non-responsabilité :

Les déclarations et interprétations exprimées dans cette publication ont été produites par SPGI Lausanne SA. Aucune information divulguée dans ce rapport ne constitue un conseil professionnel. Chaque individu ou institution doit vérifier indépendamment l'exactitude des données s'il ou elle a l'intention d'en faire un usage personnel ou professionnel. SPGI Lausanne SA et ses employés ne peuvent être tenus collectivement ou individuellement responsables d'un quelconque dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée à ce rapport. Aucune partie de ce rapport ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'accord préalable de SPGI Lausanne SA. SPGI Lausanne SA se réserve le droit d'engager des poursuites pénales ou civiles pour toute utilisation, distribution ou violation non autorisée de cette propriété intellectuelle.

© 2024 spg partner Lausanne sa. Tous droits réservés.